

Rating**brBBB-(sf)**

Obrigações protegidas por boas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é adequada. O risco de crédito é moderado.

Data: 18/ago/2020

Validade: 23/jul/2021

Sobre o Rating**Perspectiva:** Negativa**Histórico:****Ago/20:** Rebaixamento: 'brBBB-(sf)'**Set/19:** Rebaixamento: 'brBBB(sf)'**Ago/18:** Rebaixamento: 'brA(sf)'**Ago/17:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Set/16:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Ago/15:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Ago/14:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Set/13:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Set/12:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Ago/11:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Set/10:** Afirmação: 'brA+(sf)'**Analistas:**

André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
andre.messa@austin.com.br

Leonardo dos Santos
Tel.: 55 11 3377 0706
leonardo.santos@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 18 de agosto de 2020, rebaixou o rating de crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Série 2010-169, Série Sênior, da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities/ Emissora) de 'brBBB(sf)' para 'brBBB-(sf)'. A perspectiva **negativa** foi mantida.

A Emissão baseou-se, originalmente, no valor presente dos fluxos de caixa de 68 contratos de financiamento imobiliário (Contratos Imobiliários), perfazendo o montante de R\$ 11.005.089,33, na data da emissão (13 de julho de 2010). Desde essa data, foram quitados 52 contratos. Em razão disso, atualmente a carteira lastro é representada por 16 contratos, perfazendo, no período base jul/20, o saldo devedor de R\$ 3.035.593,06.

Das 16 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas de cada contrato, 15 foram emitidas pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (Brazilian Mortgages). As CCIs são representativas de créditos imobiliários (Créditos Imobiliários) firmados entre as originadoras e compradores pessoas físicas. Os contratos vigentes têm como objetos imóveis que pertencem a diversos empreendimentos localizados no Distrito Federal (1) e nos estados de São Paulo (3), Rio Grande do Sul (2), Bahia (2), Minas Gerais (2), Rio de Janeiro (2), Sergipe (2), Paraná e Pernambuco.

A operação objeto da classificação é composta de 33 (trinta e três) unidades de CRIs Seniores, os quais tinham, em jul/20, valor nominal unitário de R\$ 53.500,73, perfazendo R\$ 1.765.524,07, o equivalente a 24,1% da emissão global atualizada (Emissão Global), a qual conta adicionalmente com 03 (três) unidades de CRIs Júnior, com valor unitário, em jul/20, de R\$ 1.857.222,41, perfazendo um total de R\$ 5.571.667,24.

Os CRIs têm prazo remanescente de 240 meses, com vencimento final programado para 13 de junho de 2040. Os certificados são corrigidos mensalmente pelo IGP-M/FGV. A Série Sênior (2010-169/CRIs Seniores) faz jus a uma remuneração de 8,8930% ao ano, sendo realizados pagamentos mensais e sucessivos de principal e juros desde 13 de setembro de 2010.

A Série Júnior (2010-170/CRIs Subordinados/CRIs Júnior) remunera à taxa de juros de 31,3219% ao ano. Nos períodos entre jan/18 e abr/20, o pagamento de principal e juros dessa série esteve suspenso em razão da Emissão Global ter entrado em regime de pagamento sequencial (exclusividade de pagamento aos CRIs Seniores), voltando a ocorrer nos meses de mai/20, jun/20 e jul/20.

Os CRIs contam com as garantias de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto dos Contratos Imobiliários. Particularmente para os CRIs da Série Sênior, objeto da presente classificação, existe o reforço de crédito representado pela estrutura de subordinação via emissão do CRIs Júnior, inicialmente em 10,0%, mas que em jul/20 estava em 75,9%, devido ao acúmulo de juros e correção monetária oriundo dos períodos de pagamento sequencial. A emissão conta ainda com Fundos de Reserva e Liquidez.

O rating está alinhado à metodologia de classificação de risco de emissões lastreadas em créditos imobiliários da Austin Rating, fundamentando-se na avaliação da qualidade de crédito atual da carteira, principalmente por meio da análise do índice de garantia LTV, no seu histórico de desempenho, observando com ênfase a existência de valores em aberto (parcelas

vencidas e não pagas) e, também, a projeção futura dos pagamentos, levando em conta fatores de risco que possam influenciar a integralidade e a pontualidade dos pagamentos dos créditos imobiliários e ocasionar irregularidades nos fluxos de caixa previstos da operação.

Ainda seguindo a metodologia desta agência, a nota fundamenta-se, com elevado grau de importância, na manutenção da qualidade agregada pelas garantias e reforços de crédito, tanto do ponto de vista do favorecimento da liquidez da operação, como na taxa de recuperação estimada, em caso de *default*. Nesse sentido, foram observados, entre outros fatores, o nível de sobrecolateralização da garantia, a liquidez, a segurança jurídica e o ambiente de controles criado pelos estruturadores. A classificação está suportada também na análise dos riscos eventualmente emitidos pelas contrapartes, assim como, por outro lado, na contribuição dessas para a atenuação do risco de crédito da operação.

O rebaixamento do rating para 'brBBB-(sf)' neste monitoramento anual está fundamentado preponderantemente pela presença de 04 contratos em situação de alta inadimplência (Contratos Inadimplentes), dois deles com 100,0% do saldo devedor relativo a prestações vencidas e outros dois com 63,6% e 65,8% do saldo devedor relativo a prestações vencidas, por períodos superiores a 05 anos, os quais somam saldo devedor equivalente a 45,9% da Carteira Lastro, a qual apresentava 16 contratos com saldo devedor total de R\$ 3.035.593,0 uma margem de sobrecolateralização diante dos CRIs Seniores de 172,0%, a qual ser reduziria para 93,0% com a perda desses contratos. A manutenção em perspectiva negativa, por sua vez, reflete a expectativa de que esses Contrato Inadimplentes não sejam solucionados até o próximo monitoramento.

O maior desses contratos apresenta saldo devedor de R\$ 620,8 mil (20,5% da Carteira), com 100 prestações em aberto somando 3.053 dias de atraso. Desse saldo, 100,0% se refere a prestações vencidas, não contabilizando os valores de mora contratual. Como fator mitigante, o LTV desse contrato, ao valor corrigido da garantia (imóvel) desde a vigência contratual, é de 59,8%. Este contrato se refere à imóvel localizado em São Leopoldo-RS.

O segundo maior entre os Contratos Inadimplentes apresenta saldo devedor de R\$ 369,4 mil (12,2% da Carteira), com 39 prestações em aberto somando 2.131 dias de atraso. Todo o saldo está vinculado a prestações vencidas (não contabilizando os valores de mora contratual). O LTV desse contrato, ao valor corrigido da garantia (imóvel) desde a vigência contratual, é de 21,4%. Este contrato se refere à imóvel localizado em São Paulo-SP.

Já o terceiro maior Contrato Inadimplente apresenta saldo devedor de R\$ 234,9 mil (7,7% da Carteira), com 89 prestações em aberto somando 2.680 dias de atraso. Desse saldo, R\$ 149,4 mil (63,6%) se referem a prestações vencidas. O LTV desse contrato, ao valor corrigido da garantia (imóvel) desde a vigência contratual, é de 78,4%. Este contrato se refere à imóvel localizado no Distrito Federal e apresenta status contratual de ação contrária, assim com os dois contratos anteriores.

O quarto Contrato Inadimplente apresenta saldo devedor de R\$ 167,8 mil (5,5% da Carteira), com 100 prestações em aberto somando 3.031 dias de atraso. Desse saldo, R\$ 110,4 mil (65,8%) se referem a prestações vencidas. O LTV desse contrato, ao valor corrigido da garantia (imóvel) desde a vigência contratual, é de 88,8%. Este contrato se refere à imóvel localizado no Rio de Janeiro-RJ. Esse contrato apresenta status de cobrança jurídica.

Adicionalmente, a Carteira Lastro apresenta elevado risco no quesito concentração. O maior contrato, com saldo devedor de R\$ 785,6 mil representa 25,9% da carteira, mas em pontualidade e com LTV de 40,8%, nível de baixo risco.

Os 11 contratos não mencionados, apresentam média de R\$ 77,9 mil em saldo devedor, variando entre R\$ 243,0 mil e R\$ 3,7 mil, 03 contratos com mais de uma prestação em atraso (127 dias, 74 dias e 125 dias, este último valor referente ao menor contrato). Este subconjunto de menor risco representaria 48,5% do saldo dos CRIs Seniores e, somando contrato, atingiria 93,0% do saldo dessa série sênior. Assim, o percentual necessário para a cobertura de saldo oriundo dos Contratos Inadimplentes é relativamente baixo, bastando um percentual de recuperação equivalente a 8,8% do saldo devedor desse contratos problemáticos, justificando o rating em nível de risco moderado 'brBBB-(sf)'.

Em relação aos reforços de liquidez fora da Carteira Lastro, devem ser destacados a presença no Patrimônio Separado dos CRIs de bens não disponíveis para uso (BNDU) e de Fundo de Reserva. Segundo relatório gerencial mais recente (Relatório Mensal), com base em 31 de julho de 2020, a Emissão contava com valor de BNDU de R\$ 50.788,67. Tipicamente, esses valores se referem a estimativa de valor a ser arrecadado após a realização de leilão de imóvel referente a contrato inadimplido. Porém, a monetização efetiva desse ativo pode ser adiada por decisões judiciais. O Relatório Mensal também

mostra saldo de liquidez, na forma de Fundo de Reserva (e conta corrente e aplicações), somando R\$ 86.756,62, valor equivalente a 3,1 vezes o valor médio das próximas 12 prestações.

Nos últimos 03 períodos mensais observados, entre mai/20 e jul/20, houve retorno ao regime de amortização *pro rata*, onde ambas as séries são amortizadas proporcionalmente. O valor médio dos pagamentos aos CRIs Subordinados foi de R\$ 178,2 mil, superior ao valor das prestações dos CRIs Seniores de R\$ 33,6 mil. A possibilidade de retorno ao regime de pagamento sequencial, o qual aceleraria a amortização do CRI Sênior e, conseqüentemente, melhoraria a razão de sobrecolateralização (dos CRIs Seniores) é considerada como fator de sustentação da presente classificação.

Após esta revisão, a atual classificação reflete adicionalmente os seguintes pontos:

- A carteira–lastro em jul/20 apresentava uma razão de garantia *loan-to-value* (LTV) ponderado relativamente baixa, em 50,5%, favorecendo a expectativa quanto à vontade de pagar dos mutuários. O saldo devedor médio dos contratos é de R\$ 439,0 mil enquanto o valor médio de mercado dos imóveis, segundo estimativas empresas de avaliação, corrigidas monetariamente é de R\$ 1.092,6 mil, indicando bom potencial de recuperação em caso de inadimplência dos Contratos Imobiliários.
- A carteira que serve como lastro dos CRIs apresenta prazo decorrido de 125 meses e prazo a decorrer médio ponderado a decorrer de 68 meses. Espera-se que com as retomadas (consolidação de propriedade e posterior leilão) e os pré-pagamentos, esse prazo seja reduzido significativamente e que a aceleração da amortização reduza a probabilidade de *default*.
- A carteira de créditos cedida apresenta uma taxa de remuneração bastante superior à taxa de remuneração dos CRIs da Série Sênior (12,29% a.a. contra 8,89% a.a.), diferença que representa reforço de crédito.
- A carteira cedida manteve-se diversificada por empreendimentos, projetos e Estados, embora concentrando-se primordialmente nas regiões Sudeste (35,8% do saldo devedor da carteira lastro, em 7 contratos), Nordeste (31,9% do saldo, 5 contratos) e Sul (24,6% do saldo, 3 contratos), conforme apresentado em tabelas no item “Perfil da Carteira”, mais adiante nesse relatório. Esta diversificação é refletida positivamente na presente classificação.
- A alienação fiduciária dos Imóveis está presente em todos dos Contratos Imobiliários da carteira cedida. No entendimento da Austin Rating, este instrumento é indicativo de celeridade e segurança jurídica na retomada dos bens, fortalecendo a expectativa de recuperação do capital investido, sobretudo se analisado o *LTV* da carteira. Somado a isso, os direitos creditórios foram inicialmente averbados no RGI, fato que se traduz na transferência da propriedade fiduciária da garantia real, os imóveis, aos credores dos CRIs, durante a vigência dos contratos imobiliários (propriedade resolúvel).
- Os créditos cedidos são oriundos de Contratos Imobiliários referentes a imóveis com “habite-se”, não havendo, assim, riscos da fase construtiva (riscos de construção e performance), nem qualquer descasamento potencial de indexadores da operação (já que na fase construtiva o índice é o INCC, passando para o IGP-M no pós-chaves).
- Os Contratos Imobiliários contam com seguro contra morte e invalidez permanente para os devedores dos direitos creditórios, o que mitiga os efeitos desses riscos para a operação.
- A carteira-lastro dos CRIs foi auditada, em sua originação, pela FPS Negócios Imobiliários Ltda., reforçando a credibilidade sobre a existência e as características do lastro.
- Os imóveis foram avaliados por empresas independentes, o que também reforça a credibilidade quanto aos valores considerados para o cálculo do *LTV* da carteira, indicando redução do risco de gestão das garantias.
- O Banco Santander S/A (Banco Arrecador), instituição onde são mantidas as contas dessa emissão, transmite um baixo risco de crédito à transação.
- Existe adequada segregação jurídica da carteira em relação ao risco das cedentes, ficando caracterizada a cessão definitiva dos créditos para a Brazilian Securities, e a segregação do risco daquela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado.

Por outro lado, o rating está refletindo negativamente os seguintes aspectos:

- Entre os 16 contratos que lastreiam a operação, apenas 06 deles, representando 41,5% do saldo devedor da carteira lastro, estão inteiramente pontuais. Entre os contratos que apresentam alguma inadimplência, 03 deles, com 14,0% do saldo, têm atraso inferior a 120 dias. Esses 09 contratos são os que apresentam menor risco. Há outros 02 contratos com atrasos entre 120 e 130 dias, somando saldo de R\$ 112,8 mil (3,7% da Carteira Lastro).
- Já os 04 contratos de maior risco, conforme destacado e analisado no início do presente relatório, apresentam saldo devedor de R\$ 1.393,0 mil, 45,9% da Carteira Lastro, valor relevante que, em um cenário de perdas (como, por exemplo, dificuldades na realização dos valores de saldo devedor em leilão, os quais ainda não foram realizados por motivos principalmente judiciais), significaria forte deterioração da margem de sobrecolateralização da Carteira Lastro sobre o CRI Sênior alvo da presente análise.
- Com a liquidação de 52 contratos de financiamentos, o número de contratos imobiliários passou de 68 para 16, diminuindo o nível de pulverização da carteira lastro. Corroborando com isso, observa-se que, inicialmente (jul/10), os 2 maiores devedores representavam 10,8% da carteira, essa concentração passou para 32,8% em jul/17 (R\$ 1.324,5 mil) e 41,7% em jun/18, 50,0% em ago/19 e 46,3% em jul/20.
- Em razão de se tratar de uma venda definitiva de créditos (*true sale*), não existe obrigação de recompra de créditos inadimplidos pelos Originadores.
- A longevidade da operação (crédito mais longo com 239 meses) agrega maior dificuldade quanto às previsões e projeções sobre a capacidade de pagamento dos mutuários (ligada aos níveis de renda e emprego da economia local) e ao comportamento das variáveis que influenciam o valor dos imóveis vinculados à operação. O LTV médio da carteira (50,5%) foi calculado com base no valor de mercado dos imóveis, porém, tais valores podem ser incompatíveis com o atual cenário do mercado de moradias, considerando que os valores de avaliação correspondem ao período de realização da operação de crédito, de modo que este montante foi basicamente atualizado utilizando-se um índice de inflação.
- A carteira tem grande participação de contratos de refinanciamento de imóveis, modalidade de crédito com pouco histórico no mercado local. Entretanto, recentes avanços regulatórios têm diminuído o risco deste tipo de financiamento, que tem sido popularizado e oferecido por diversas instituições financeiras.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva **negativa** indica a possibilidade de rebaixamento do rating dos CRIs da Série 2010-169 no curto prazo, especialmente em função da preservação da ocorrência de dificuldades na recuperação (consolidação de propriedade e realização de leilão) da garantia nos contratos com inadimplência acima de 360 dias. Esta tendência de rebaixamento poderá ser revertida e a nota reafirmada em caso de recuperação a contento das garantias e/ou o reestabelecimento dos fluxos desses contratos inadimplentes.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização;
Originadores:	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária;
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
Custodiante:	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
Banco Escriturador:	Banco Bradesco S/A;
Empresa de Auditoria:	FPS Negócios Imobiliários Ltda.;
Instrumento:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
Forma dos CRIs:	Escritural;
Emissão:	1ª (Primeira);
Nº das Séries:	2010-169 e 2010-170;
Registro CVM:	CVM/ SRE/ CRI/ 2010-035;

Data Registro CVM: 29/10/2010;
Código do Ativo: 10G0020942 (CRIs Sênior) e 10G0020957(CRIs Júnior);
Código ISIN: BRBSCSRI475 (2010-169) e BRBSCSRI483 (2010-170);
Negociação: CETIP;
Nº de CRIs Série Sênior: 33 (trinta e três);
Nº de CRIs Série Júnior: 03 (três);

Valor Nominal Unitário (jul/10):

CRIs Seniores: R\$ 300.138,80 (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos);
CRIs Júnior: R\$ 366.836,31 (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos);
Valor Total Série Sênior: R\$ 9.904.580,40 (nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos);
Valor Total Série Júnior: R\$ 1.100.508,93 (um milhão, cem mil, quinhentos e oito reais e noventa e três centavos);
Valor Total da Emissão: R\$ 11.005.089,33 (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos);

Valor Nominal Unitário (jul/20):

CRIs Seniores: R\$ 53.500,72 (cinquenta e três mil, quinhentos reais e quarenta e setenta e dois centavos);
CRIs Júnior: R\$ 1.857.222,41 (um milhão, oitocentos de cinquenta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e quarenta e um centavos);
Valor Total Série Sênior: R\$ 1.765.524,07 (um milhão, setecentos e sessenta e cinco mil reais, quinhentos e vinte e quatro reais e sete centavos);
Valor Total Série Júnior: R\$ 5.571.667,24 (cinco milhões, quinhentos de setenta e um mil, seiscentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos);
Valor Total da Emissão R\$ 7.337.191,31 (sete milhões, trezentos e trinta e sete mil, cento e noventa e um reais e trinta e um centavos)

Data de Emissão: 13 de julho de 2010;
Data de Vencimento: 13 de junho de 2040;
Prazo remanescente: 235 (duzentos e trinta e cinco) meses;
Índice de Atualização: IGP-M (FGV);
Periodicidade: Mensal;
Juros Remuneratórios: 8,8930% ao ano para os CRIs Sênior e 31,3200 % ao ano para os CRIs Júnior;

Fluxo de Pagamentos Já Efetuados – CRIs 169 e 170

#	Vcto	FLUXO CETIP - Senior 90%				FLUXO CETIP - Junior 10%			
		Sd	Amt	Jur	Pmt	Sd	Amt	Jur	Pmt
-	13/07/2010	9.904.580,4	-	-	-	1.100.508,9	-	-	-
1	13/08/2010	9.990.573,3	-	-	-	1.127.524,5	-	-	-
2	13/09/2010	10.067.459,8	43.712,9	71.729,6	115.442,5	1.162.296,5	-	-	-
3	13/10/2010	10.139.400,6	44.400,4	72.242,1	116.642,6	1.202.708,9	-	-	-
4	13/11/2010	10.196.916,2	51.433,2	72.651,9	124.085,2	1.242.752,1	-	-	-
5	13/12/2010	10.292.246,7	347.815,4	73.331,1	421.146,6	1.289.684,2	-	-	-
6	13/01/2011	10.013.254,1	838.049,3	71.343,4	909.392,6	1.328.434,4	-	-	-
7	13/02/2011	9.248.027,6	60.852,0	65.891,2	126.743,2	1.338.978,0	8.810,5	30.751,7	39.562,2
8	13/03/2011	9.278.708,2	43.155,3	66.109,8	109.265,1	1.343.420,1	6.248,2	30.853,7	37.102,0
9	13/04/2011	9.293.013,6	615.587,8	66.211,7	681.799,5	1.345.491,3	70.732,5	30.901,3	101.633,8
10	13/05/2011	8.716.218,0	148.515,6	62.102,1	210.617,8	1.280.457,6	21.817,7	29.407,7	51.225,4
11	13/06/2011	8.604.687,0	482.206,7	61.307,5	543.514,1	1.264.073,2	70.838,7	29.031,4	99.870,0
12	13/07/2011	8.107.677,6	342.654,8	57.766,3	400.421,1	1.191.059,9	50.337,8	27.354,5	77.692,3

#	Vcto	Sd	Amt	Jur	Pmt	Sd	Amt	Jur	Pmt
13	13/08/2011	7.756.061,7	92.886,6	55.261,1	148.147,7	1.139.405,7	13.645,5	26.168,2	39.813,7
14	13/09/2011	7.696.888,4	113.806,2	54.839,5	168.645,7	1.130.712,8	16.718,7	25.968,6	42.687,3
15	13/10/2011	7.632.017,6	38.908,0	54.377,3	93.285,3	1.121.183,0	5.715,8	25.749,7	31.465,5
16	13/11/2011	7.633.441,0	45.090,7	54.387,4	99.478,2	1.121.392,1	6.624,1	25.754,5	32.378,6
17	13/12/2011	7.628.045,3	134.866,6	54.334,7	189.201,4	1.120.305,6	19.812,6	25.729,5	45.542,2
18	13/01/2012	7.482.387,9	567.194,9	53.311,2	620.506,1	1.099.201,6	83.323,9	25.244,9	108.568,7
19	13/02/2012	6.932.391,3	154.280,4	49.392,5	203.672,9	1.018.404,2	22.664,6	23.389,2	46.053,8
20	13/03/2012	6.773.953,5	36.891,0	48.263,7	85.154,6	995.128,9	5.419,5	22.854,7	28.274,1
21	13/04/2012	6.765.878,5	69.187,9	48.206,2	117.394,0	993.942,6	10.164,1	22.827,4	32.991,5
22	13/05/2012	6.753.831,7	243.462,1	48.120,3	291.582,4	992.172,9	35.765,8	22.786,8	58.552,6
23	13/06/2012	6.576.947,0	242.656,5	46.860,0	289.516,5	966.187,6	35.647,5	22.190,0	57.837,5
24	13/07/2012	6.376.097,8	518.364,0	45.429,0	563.793,0	936.681,8	76.150,4	21.512,3	97.662,7
25	13/08/2012	5.936.290,0	34.976,6	42.295,4	77.272,0	872.071,8	5.138,2	20.028,5	25.166,7
26	13/09/2012	5.985.571,7	35.656,1	42.646,6	78.302,6	879.311,5	5.238,1	20.194,7	25.432,8
27	13/10/2012	6.007.369,2	175.607,4	42.801,9	218.409,3	882.513,7	25.797,6	20.268,3	46.065,9
28	13/11/2012	5.833.165,6	40.948,8	41.560,7	82.509,5	876.602,8	-	-	-
29	13/12/2012	5.790.719,9	35.757,7	41.258,3	77.015,9	896.503,6	-	-	-
30	13/01/2013	5.794.218,5	9.044,8	41.283,2	50.328,0	923.349,0	-	-	-
Generico	13/01/2013				57.942,2	947.748,4	-	-	-
31	13/02/2013	5.746.593,4	36.812,7	40.943,9	77.756,5	972.336,4	-	-	-
32	13/03/2013	5.726.397,8	37.112,8	40.800,0	77.912,8	996.719,1	-	-	-
33	13/04/2013	5.701.018,9	194.205,2	40.619,1	234.824,4	1.021.096,5	-	-	-
34	13/05/2013	5.514.840,7	69.371,2	39.292,6	108.663,8	1.044.594,2	-	-	-
35	13/06/2013	5.445.712,5	55.551,7	38.800,1	94.351,8	1.076.577,0	-	-	-
36	13/07/2013	5.430.474,6	44.714,5	38.691,5	83.406,1	1.104.176,7	-	-	-
37	13/08/2013	5.399.817,0	400.002,2	38.473,1	438.475,4	1.105.793,2	7.610,1	25.396,2	33.006,3
38	13/09/2013	5.007.134,3	34.459,1	35.675,3	70.134,4	1.114.647,3	68.964,3	25.599,6	94.563,9
39	13/10/2013	5.047.226,7	312.277,0	35.960,9	348.237,9	1.054.647,9	7.444,8	24.221,6	31.666,4
40	13/11/2013	4.775.543,8	33.710,6	34.025,2	67.735,8	1.050.239,0	7.509,2	24.120,4	31.629,6
41	13/12/2013	4.755.580,1	34.002,4	33.883,0	67.885,4	1.048.968,7	13.733,1	24.091,2	37.824,3
42	13/01/2014	4.749.827,6	62.184,7	33.842,0	96.026,8	1.040.214,0	7.742,3	23.890,1	31.632,4
43	13/02/2014	4.710.185,6	35.057,9	33.559,6	68.617,5	1.036.439,6	7.817,9	23.803,4	31.621,3
44	13/03/2014	4.693.095,0	35.400,0	33.437,8	68.837,8	1.045.762,3	11.751,2	24.017,5	35.768,8
45	13/04/2014	4.735.309,2	53.210,7	33.738,6	86.949,2	1.042.126,4	14.929,5	23.934,0	38.863,5
46	13/05/2014	4.718.845,5	67.602,2	33.621,3	101.223,4	1.025.829,0	8.251,8	23.559,7	31.811,5
47	13/06/2014	4.645.049,1	37.364,8	33.095,5	70.460,2	1.010.023,4	34.178,2	23.196,7	57.374,9
48	13/07/2014	4.573.479,8	154.762,0	32.585,5	187.347,5	969.914,6	8.027,0	22.275,6	30.302,6
49	13/08/2014	4.391.863,6	36.347,1	31.291,6	67.638,6	959.331,1	31.742,3	22.032,5	53.774,9
50	13/09/2014	4.343.940,5	143.732,3	30.950,1	174.682,4	929.444,8	7.918,9	21.346,1	29.265,0
51	13/10/2014	4.208.612,6	35.857,4	29.985,9	65.843,3	924.145,0	7.990,2	21.224,4	29.214,6
52	13/11/2014	4.184.614,4	36.180,2	29.814,9	65.995,1	925.114,7	9.457,4	21.246,7	30.704,1
53	13/12/2014	4.189.005,3	42.824,2	29.846,2	72.670,4	942.501,6	-	-	-
54	13/01/2015	4.171.920,5	64.485,4	29.724,5	94.209,9	949.709,5	8.711,7	21.811,5	30.523,2
55	13/02/2015	4.138.847,1	37.965,6	29.488,8	67.454,5	965.214,0	-	-	-
56	13/03/2015	4.111.977,9	38.155,0	29.297,4	67.452,4	997.066,3	-	-	-
57	13/04/2015	4.113.780,7	151.542,9	29.310,2	180.853,2	1.031.855,1	-	-	-
58	13/05/2015	4.008.425,0	64.908,4	28.559,6	93.468,0	1.059.841,9	-	-	-
59	13/06/2015	3.959.539,1	35.057,8	28.211,3	63.269,0	1.091.463,6	-	-	-
60	13/07/2015	3.950.836,0	35.533,8	28.149,3	63.683,1	1.124.247,1	-	-	-
61	13/08/2015	3.942.361,0	36.021,4	28.088,9	64.110,2	1.153.236,4	-	-	-
62	13/09/2015	3.917.104,2	81.871,4	27.908,9	109.780,3	1.190.884,7	-	-	-
63	13/10/2015	3.871.521,4	36.531,7	27.584,2	64.115,8	1.241.273,9	-	-	-
64	13/11/2015	3.907.515,3	34.714,4	27.840,6	62.555,0	1.289.136,0	-	-	-

#	Vcto	Sd	Amt	Jur	Pmt	Sd	Amt	Jur	Pmt
65	13/12/2015	3.931.831,1	35.480,8	28.013,9	63.494,7	1.325.170,8	-	-	-
66	13/01/2016	3.915.341,7	65.029,9	27.896,4	92.926,3	1.371.019,1	-	-	-
67	13/02/2016	3.894.091,1	36.845,9	27.745,0	64.590,9	1.420.607,1	-	-	-
68	13/03/2016	3.907.026,1	37.573,9	27.837,1	65.411,0	1.460.670,9	-	-	-
69	13/04/2016	3.889.255,1	38.021,4	27.710,5	65.731,9	1.499.120,9	-	-	-
70	13/05/2016	3.863.872,2	70.612,3	27.529,7	98.141,9	1.546.101,7	-	-	-
71	13/06/2016	3.824.305,4	39.321,5	27.247,8	66.569,3	1.608.300,6	-	-	-
72	13/07/2016	3.848.857,0	38.842,7	27.422,7	66.265,4	1.648.120,4	-	-	-
73	13/08/2016	3.816.689,9	37.010,4	27.193,5	64.203,9	1.688.447,0	-	-	-
74	13/09/2016	3.785.228,0	37.299,6	26.969,3	64.269,0	1.730.628,6	-	-	-
75	13/10/2016	3.755.314,4	37.605,7	26.756,2	64.361,9	1.773.159,2	-	-	-
76	13/11/2016	3.723.554,9	37.905,8	26.529,9	64.435,7	1.813.400,0	-	-	-
77	13/12/2016	3.684.668,8	828,5	26.252,9	27.081,4	1.865.065,2	-	-	-
78	13/01/2017	3.703.733,8	14.118,2	26.388,7	40.506,9	1.920.126,2	-	-	-
79	13/02/2017	3.713.260,6	9.483,2	26.456,6	35.939,8	1.965.868,7	-	-	-
80	13/03/2017	3.706.877,1	20.412,2	26.411,1	46.823,3	2.011.313,8	-	-	-
81	13/04/2017	3.687.007,3	40.852,0	26.269,5	67.121,6	2.034.964,2	-	-	-
82	13/05/2017	3.606.207,2	270.288,7	25.693,8	295.982,5	2.062.301,8	-	-	-
83	13/06/2017	3.304.832,4	127.600,2	23.546,6	151.146,7	2.095.610,1	-	-	-
84	13/07/2017	3.156.063,9	41.874,2	22.486,6	64.360,8	2.128.388,5	-	-	-
85	13/08/2017	3.091.890,3	42.748,3	22.029,4	64.777,7	2.179.357,0	-	-	-
86	13/09/2017	3.052.064,3	36.337,9	21.745,6	58.083,5	2.239.847,4	-	-	-
87	13/10/2017	3.029.846,0	36.749,0	21.587,3	58.336,3	2.295.790,8	-	-	-
88	13/11/2017	2.998.977,8	89.046,8	21.367,4	110.414,2	2.360.830,5	-	-	-
89	13/12/2017	2.925.187,8	40.263,5	20.841,6	61.105,2	2.436.479,9	-	-	-
90	13/01/2018	2.910.522,9	37.203,6	20.737,2	57.940,8	2.511.255,9	-	-	-
91	13/02/2018	2.895.013,6	33.981,7	20.626,7	54.608,3	2.570.810,5	-	-	-
92	13/03/2018	2.863.125,3	32.467,1	20.399,5	52.866,5	2.646.556,6	-	-	-
93	13/04/2018	2.848.637,1	49.035,6	20.296,2	69.331,8	2.722.763,0	-	-	-
94	13/05/2018	2.815.551,3	30.940,1	20.060,5	51.000,6	2.823.681,4	-	-	-
95	13/06/2018	2.822.987,8	31.552,5	20.113,5	51.666,0	2.942.467,2	-	-	-
-	14/06/2018	2.792.710,8	546.204,8	660,7	546.865,4	3.025.297,9	-	-	-
96	13/07/2018	2.287.408,2	41.808,3	15.752,2	57.560,6	3.116.439,3	-	-	-
97	13/08/2018	2.256.978,7	24.343,8	16.080,7	40.424,5	3.236.609,6	-	-	-
98	13/09/2018	2.248.261,4	165.295,7	16.018,6	181.314,3	3.340.275,3	-	-	-
99	13/10/2018	2.114.717,3	23.581,3	15.067,1	38.648,5	3.400.219,8	-	-	-
100	13/11/2018	2.109.661,6	23.927,8	15.031,1	38.958,9	3.440.739,5	-	-	-
101	13/12/2018	2.075.524,0	23.949,7	14.787,9	38.737,6	3.519.995,2	-	-	-
102	13/01/2019	2.029.413,8	23.827,3	14.459,4	38.286,7	3.632.693,2	-	-	-
103	13/02/2019	2.005.719,7	23.968,5	14.290,5	38.259,0	3.762.773,8	-	-	-
104	13/03/2019	1.999.283,4	24.321,3	14.244,7	38.566,0	3.884.551,5	-	-	-
105	13/04/2019	1.999.754,7	24.771,0	14.248,0	39.019,0	3.991.468,0	-	-	-
106	13/05/2019	1.993.126,5	25.147,3	14.200,8	39.348,1	4.115.609,6	-	-	-
107	13/06/2019	1.976.745,9	24.059,0	14.084,1	38.143,1	4.226.807,9	-	-	-
108	13/07/2019	1.968.215,8	24.403,9	14.023,3	38.427,2	4.295.047,2	-	-	-
109	13/08/2019	1.951.511,6	24.657,3	13.904,3	38.561,7	4.393.451,0	-	-	-
110	13/09/2019	1.914.004,1	24.650,5	13.637,1	38.287,5	4.524.693,6	-	-	-
111	13/10/2019	1.889.251,1	29.045,5	13.460,7	42.506,2	4.642.502,2	-	-	-
112	13/11/2019	1.872.763,3	25.080,0	13.343,2	38.423,3	4.848.468,3	-	-	-
113	13/12/2019	1.853.228,8	36.284,9	13.204,1	49.488,9	4.983.479,4	-	-	-
114	13/01/2020	1.854.951,4	40.438,1	13.216,3	53.654,5	5.095.860,7	-	-	-
115	13/02/2020	1.823.168,5	25.621,0	12.989,9	38.610,9	5.277.746,5	-	-	-
116	13/03/2020	1.796.817,0	25.777,1	12.802,1	38.579,3	5.442.273,8	-	-	-

#	Vcto	Sd	Amt	Jur	Pmt	Sd	Amt	Jur	Pmt
117	13/04/2020	1.793.072,6	25.705,5	12.775,4	38.480,9	5.582.854,6	-	-	-
118	13/05/2020	1.781.546,7	25.584,8	12.693,3	38.278,1	5.669.779,9	48.918,9	130.215,2	179.134,1
119	13/06/2020	1.760.879,3	22.423,0	12.546,1	34.969,1	5.620.861,0	49.193,8	129.091,7	178.285,5
120	13/07/2020	1.765.524,1	15.232,9	12.579,2	27.812,1	5.571.667,2	49.470,8	127.961,9	177.432,8
121	13/08/2020	1.750.291,1	15.318,5	12.470,6	27.789,2	5.522.196,4	49.755,0	126.825,8	176.580,8

PERFIL DA CARTEIRA (base jul/20)

Características Gerais	Jun/18	Jul/19	Jul/20
Valor Presente (R\$)	3.177.533	2.774.151	3.035.593
Saldo Devedor Médio (R\$)	386.567	421.640	439.083
Valor de Avaliação Médio (R\$)	887.884	948.341	1.092.607
Prazo Médio Remanescente (meses)	85,6	75	68
LTV Médio Ponderado (%)	43,3%	45,9%	50,5
Quantidade de Contratos	19	18	16

Distrib. por Saldo Devedor	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Abaixo de R\$ 50 mil	3	36.034,34	1,2%
Entre R\$ 50 mil e R\$ 150 mil	7	576.896,94	19,0%
Entre R\$ 150 mil e R\$ 300 mil	3	646.739,08	21,3%
Entre R\$ 300 mil e R\$ 600 mil	1	369.427,44	12,2%
Entre R\$ 600 mil e R\$ 750 mil	1	620.890,98	20,5%
Entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil	1	785.604,28	25,9%
TOTAL	16	3.035.593,06	100,0%

Distrib. por Prazo Remanescente	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Abaixo de 0 meses	3	994.023,60	32,7%
Entre 0 e 36 meses	1	73.903,76	2,4%
Entre 36 e 60 meses	3	494.284,99	16,3%
Entre 60 e 120 meses	5	399.640,41	13,2%
Entre 120 e 180 meses	3	1.004.086,94	33,1%
Acima de 180 meses	1	69.653,36	2,3%
TOTAL	16	3.035.593,06	100,0%

Distrib. por LTV	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Abaixo de 20%	5	219.046	7,2%
Entre 20% e 40%	6	937.617	30,9%
Entre 40% e 60%	3	1.476.149	48,6%
Entre 60% e 80%	1	234.918	7,7%
Acima de 80%	1	167.863	5,5%
TOTAL	16	3.035.593,06	100,0%

Distrib. por Atraso	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Em dia	7	1.333.732	43,9%
Atraso até 30 dias	2	126.294	4,2%
Atraso entre 31 e 90 dias	1	69.653	2,3%
Atraso entre 91 e 180 dias	2	112.813	3,7%
Atraso entre 181 e 360 dias	-	-	0,0%
Atraso acima de 360 dias	4	1.393.100	45,9%
TOTAL	16	3.035.593,06	100%

Distrib. por Região	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Sul	3	745.675	24,6%
Sudeste	7	1.085.709	35,8%
Norte	-	-	0,0%
Nordeste	5	969.291	31,9%
Centro-Oeste	1	234.918	7,7%
TOTAL	16	3.035.593,06	100%

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Fortesec Securitizadora S/A, com lastro em CCl's, reuniu-se por teleconferência no dia 18 de agosto de 2020. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata N° 20200818-2.
2. A classificação atribuída está contemplada na "Escala Nacional de Ratings de Emissões", disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de risco de crédito de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo e seus ativos subjacentes. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito a Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Contratos de Financiamento Imobiliário, com risco de crédito residencial e pulverizado.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: i) Planilha com saldo atual da carteira lastro bem como situação financeira por mutuário e ii) Fluxo Financeiro de Pagamentos atualizado dos CRIs 2010-169 e 2010-170.
8. As estimativas de inadimplência e níveis de perda da emissão baseiam-se em metodologia própria, a qual considera as características atuais e potenciais bem como seu desempenho histórico e o desempenho de emissões semelhantes disponíveis na base de dados da Austin Rating.
9. O nível de diligência da análise para o produto financeiro estruturado foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas acerca da carteira lastro do CRI e do Termo de Securitização.
10. A classificação do risco de crédito será revisada anualmente. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, em razão da alteração dos aspectos levados em consideração no momento da presente ação de rating.
11. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM N° 521/2012.
12. Na data do presente relatório, a Austin Rating não presta qualquer serviço direto para a Emissora dos CRIs, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e para a emissora das CCl's, a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Nesta data, a prestação de serviços da Austin Rating para a Emissora dos CRIs limita-se a outras emissões de CRIs dos quais são partes relacionadas, dando-se, assim, apenas de forma indireta. Atualmente, a Austin Rating também atribui ratings de crédito para as(s) seguinte(s) Série(s) de Certificados de Recebíveis Imobiliários com as mesmas partes relacionadas: 171ª Série, 186ª Série e 221ª Série.
13. O serviço de classificação de risco da emissão foi solicitado em nome da Brazilian Securities. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
14. A classificação foi comunicada ao Contratante e a outras partes ligadas a emissão, via e-mail, em 19 de agosto de 2020. A versão original do relatório foi enviada a essas partes, também via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste, nem tampouco foi promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
15. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM N° 521/2012.

DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA. As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS. A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO. As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating para o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (iii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING NÃO CONSIDERAM O RISCO DE PERDA DERIVADO DE OUTROS RISCOS QUE NÃO O RISCO DE CRÉDITO, A NÃO SER QUE TAIS RISCOS SEJAM ESPECIFICAMENTE MENCIONADOS EM SEUS RELATÓRIOS E PARECERES FORMAIS. Não obstante a Austin Rating dedicar-se a analisar e ponderar todos os riscos inerentes a um emissor e/ou emissão, incluindo riscos de natureza jurídica e moral, a fim de identificar seu impacto sobre o risco de crédito, as opiniões quanto aos riscos de mercado e liquidez de ativos classificados, por exemplo, não fazem parte do escopo da análise e, por isso, não são consideradas na classificação de risco de crédito. Caso solicitado pelo contratante, a Austin Rating pode fazer análises específicas quanto a riscos de mercado e liquidez de determinados ativos, sendo nesses casos referida avaliação sempre será segregada da análise do risco de crédito e identificada como tal.

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO.

EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONAL A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.

© 2020 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTA DOCUMENTO PODERÁ SER COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, ARMATÔNICO OU MECÂNICO, INCLUINDO FOTOCÓPIA, GRAVAÇÃO OU QUALQUER OUTRO TIPO DE SISTEMA DE ARMAZENAMENTO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**